

深圳永信瑞和会计师事务所（特殊普通合伙）成都分所

深永信成审字（2023）第 0033 号

成渝双城经济圈-资中蓉欧班列物流港建设项目
收益与融资自求平衡专项债券

财务评价咨询报告

深圳永信瑞和会计师事务所（特殊普通合伙）成都分所

二〇二三年三月



深圳永信瑞和会计师事务所成都分所

地址：四川省成都市锦江区工业园区锦华路三段 88 号汇融广场 1 栋 3 单元 D 座 15 层 1501 号

地址：四川省成都市锦江区工业园区锦华路三段 88 号汇融广场 1 栋 3 单元 D 座 15 层 1501 号

目 录

一、 市县级行业专项规划	6
(一) 资中县基本情况	6
(二) 项目建设符合相关规划	6
二、 项目概述	7
(一) 参与主体	7
(二) 项目基本情况	7
三、 经济社会效益分析	9
(一) 经济效益	9
(二) 社会效益	10
四、 评价基础与假设	10
(一) 编制原则	10
(二) 编制依据	11
五、 评价要素	11
(一) 投资估算与资金筹措	12
(二) 项目收入与成本费用估算	13
(三) 资金测算平衡情况	17
(四) 项目偿付能力分析	19
(五) 敏感性分析	19
六、 评价结论	19



永信瑞和

深圳永信瑞和会计师事务所成都分所

地址：四川省成都市锦江区工业园区锦华路三段 88 号汇融广场 1 栋 3 单元 D 座 15 层 1501 号

注册会计师声明

我们对成渝双城经济圈-资中蓉欧班列物流港建设项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案的总体规划、建设工程投资指标以及项目建设期和营运期的推测性假设等信息执行了核对，对基本假设下基于项目对应的政府性基金或专项收入、建设投资、运营成本费用、债券本息等现金流执行了复核等商定程序，对项目息前净现金流覆盖专项债券本息的能力进行评价。

我们出具的评估结论仅基于下列事项：

- 
- 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
 - 假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；
 - 在报告日后的有关法律、法规和解释的任何变更可能会影响本报告中评估结论的有效性，我们不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑；
 - 由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。委托方理解本报告中的评估结论仅供贵方发行本债券之目的作参考之用。其内容（无论整体或部分）不构成我们审计或审阅的意见；与委托方签订的业务约定书所约定的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。



永信瑞和

深圳永信瑞和会计师事务所成都分所

地址：四川省成都市锦江区工业园区锦华路三段 88 号汇融广场 1 栋 3 单元 D 座 15 层 1501 号

成渝双城经济圈-资中蓉欧班列物流港建设项目 收益与融资自求平衡专项债券 财务评价咨询报告

深永信成审字（2023）第 0033 号

资中县商务和经济合作局：

我们接受委托，对拟发行的成渝双城经济圈-资中蓉欧班列物流港建设项目收益与融资自求平衡专项债券的项目收益与现金流编制情况执行了与委托方商定的程序，并出具财务评价咨询报告。

商定程序并不构成按照《中国注册会计师审计准则》、《中国注册会计师审阅准则》或《中国注册会计师其他鉴证业务准则》（统称“中国注册会计师鉴证业务准则”）执行的鉴证业务，因此我们不对上述数据发表审计或审阅意见。

我们按照《中国注册会计师相关服务准则第 4101 号—对财务信息执行商定程序》和业务约定书的要求执行业务。发行人遵照财政部《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预[2020]94 号）及《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方专项债券发行及项目配套融资工作的通知》规定进行本项目申报、监督相关的内部控制，在项目收益预测及其所依据的各项假设的基础上编制项目收益与未来现金流预测表是委托运营单位的责任。

我们对成渝双城经济圈-资中蓉欧班列物流港建设项目收益与融



资自求平衡专项债券实施方案的总体规划、建设工程投资指标以及项目建设期和运营期的推测性假设等信息执行了核对，对基本假设下基于项目对应的政府性基金或专项收入、建设投资、营运成本费用、债券本息等现金流执行了复核等商定程序，对项目息前净现金流覆盖专项债券本息的能力进行评价，为发行成渝双城经济圈-资中蓉欧班列物流港建设项目收益与融资自求平衡专项债券计划提供参考。

我们根据国家、地方相关政策文件，对成渝双城经济圈-资中蓉欧班列物流港建设项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案分析评价结论如下：

1. 本项目在预测期内可实现息前净现金流 395367.21 万元，政府专项债券及市场化融资到期本息合计 317556.75 万元，本项目息前净现金流/政府专项债本息的收益覆盖倍数为 1.25 倍。其中：专项收入专用于专项债券部分的可偿债息前净现金流为 275034.31 万元，专项债券到期本息合计 220000.00 万元，专项收入专用于专项债券部分/专项债券本息覆盖倍数为 1.25 倍；专项收入专用于市场化融资部分的可偿债息前净现金流为 120332.90 万元，市场化融资本息合计 97556.75 万元，专项收入专用于市场化融资部分/市场化融资本息覆盖倍数为 1.23 倍。

2. 我们未发现本项目专项债券存续期内出现无法满足还本付息要求的情况。

附件：专项债券财务评价说明



永信瑞和

深圳永信瑞和会计师事务所成都分所

地址：四川省成都市锦江区工业园区锦华路三段 88 号汇融广场 1 栋 3 单元 D 座 15 层 1501 号

深圳永信瑞和会计师事务所（特殊普通合伙）成都分所

中国·四川

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年三月六日



专项债券财务评价说明

一、市县行业专项规划

(一) 资中县基本情况

资中县位于四川盆地中部，沱江中游，成渝线中段，地跨北纬 $29^{\circ} 34' \sim 30^{\circ} 24'$ ，东经 $104^{\circ} 27' \sim 105^{\circ} 07'$ ，东邻资阳市安岳县周礼镇、内江市东兴区双桥镇；南接内江市中区全安、史家镇，威远县高石镇；西毗眉山市仁寿县双宝、北斗镇，威远县观音滩镇；北连资阳市雁江区碑记、小院、丰裕、堪嘉镇。资中县幅员面积 1733.95 km^2 ，东西最大横距 64.49 km ，南北最大纵距 52.13 km 。

2021 年全县地区生产总值 (GDP) 305.44 亿元，按可比价格计算，同比增长 8.2%。其中，第一产业增加值 87.62 亿元，增长 6.9%，对经济增长的贡献率为 25.7%；第二产业增加值 87.10 亿元，增长 7.4%，对经济增长的贡献率为 24.9%；第三产业增加值 130.71 亿元，增长 9.5%，对经济增长的贡献率为 49.3%。三次产业结构比 28.7:28.5:42.8。全年民营经济增加值 194.03 亿元，比上年增长 8.6%，占 GDP 比重为 63.5%，比上年提高 1.2 个百分点。

(二) 项目建设符合相关规划

《资中县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》强调深度融入成渝地区双城经济圈建设。大力实施市委市政府“一枢纽、两中心、三基地、四区块”“五项重大行动计划”，积极对接重庆永川、大足、潼南、荣昌等渝西地区，联动成渝中部一体化及川南渝西合作示范区建设。加快融入川南经济区一体化发展，



共同推进川南经济区成为全省第二经济增长极。深度融入内自新区建设，培育打造上级上游重要的经济发展新区，逐步实现内江、资中城镇一体化发展，推动形成成渝地区双城经济圈中部新的增长极。瞄准天府新区、东部新区、天府机场空港区产业承接和配套服务，重点培育发展航空食品、休闲度假等临空产业，加快建设冷链物流仓储中心等临空项目，规划建设临空产业承载区。

二、项目概述

（一）参与主体

实施机构：资中县商务和经济合作局

项目业主：资中县兴资投资开发集团有限责任公司

（二）项目基本情况

1、项目名称：成渝双城经济圈-资中蓉欧班列物流港建设项目

项目所属领域：仓储物流基础设施

项目建设工期：36 个月

项目区位：资中县

项目说明：本项目为新建工程，本项目资产无抵押或质押情况。

2、项目建设内容及产出

本项目主要建设内容及规模为：建设以农产品供应链为核心的冷链物流基地，总建筑面积约 53 万平方米，包含冷链仓库 40 万平方米、恒温库 8 万平方米、普通仓库 5 万平方米等，配套建设物流服务基地 2000 平方米、园区道路 10 公里、停车位 750 个以及管网等其他基础设施。



3、项目实施计划

36 个月，2023 年 5 月-2026 年 4 月。

4、运营方案

(1) 管理原则

本项目的实施管理工作由资中县商务和经济合作局全权负责，项目运营工作由项目单位资中县兴资投资开发集团有限责任公司进行运营，项目实施机构资中县商务和经济合作局对项目运营进行监管。本项目运营方案包括管理原则、管理方案、财务管理，详见如下：

①运营期资金实行统一管理，由财务单独立帐、核算，资金使用严格按计划进行，并接受上级有关部门的监督和检查；

②合理安排资金，积极、充分、扎实抓好建设前期的各项工作；

③为了确保运营期项目质量和资金的合理使用，实行以主要负责人全面负责实施和管理的项目法人责任制，严把质量和资金关。

(2) 管理方案

项目单位坚持“勤奋严谨，求实创新，规范有序，团结奉献”的思想理念，成立了精细化管理工作领导小组，一把手全面抓，分管主任具体抓。组成了精细化管理专业队伍，把任务分解到每个岗位，责任落实到每个人。召开专题会议，层层进行动员，形成了全员共同参与、齐抓共管的工作格局。

(3) 财务管理

项目单位根据项目经营、储备企业的业务性质，按照国家有关法律、法规及财务制度，制定了《财务管理制度条款》、《会计核算基



永信瑞和

深圳永信瑞和会计师事务所成都分所

地址：四川省成都市锦江区工业园区锦华路三段 88 号汇融广场 1 栋 3 单元 D 座 15 层 1501 号

础工作规定》、《借款和各项费用开支标准及审批程序》，以规范会计核算行为，提升财务管理水平，保证储备项目运营账账相符、账实相符。

5、项目公益性论证

本项目满足《财政部 发展改革委 人民银行 银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预[2010]412号）规定，“公益性项目”是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目，如市政道路、公共交通等基础设施项目，以及公共卫生、基础科研、义务教育、保障性安居工程等基本建设项目。

本项目是完善资中县冷链物流基础设施的重点建设项目，是深入推进融入成渝地区双城经济圈，大力承接东部和成渝地区产业转移的重要举措，有助于与内江同城对接川渝国际性综合交通枢纽，融入粤港澳大湾区、珠三角经济区等发达地区；同时本项目也是连接“蓉欧+”东盟国际班列内江基地的桥梁，有利于扩大与“一带一路”沿线国家开放合作，积极抢抓新一轮跨境电商与国际贸易增长、国际产业配套合作，从而使资中县招商引资的规模和水平都得到大大的提升，改善当地居民生活环境，树立良好的城市形象，进一步改善该片区的投资环境，扩大对外开放，推进招商引资工作有效开展，促进区域经济发展。

因此，本项目具有公益性。

三、经济社会效益分析

（一）经济效益



冷链物流聚焦重点品类（肉类、水果、蔬菜、水产品、乳品、速冻食品等主要生鲜食品以及疫苗等医药产品）。完善仓储、运输、流通加工、分拨配送、寄递、信息等冷链服务功能，强化一体化服务能力。拓展上下游产业价值空间，加强产地到销地直达冷链物流服务能力建设，支撑农产品流通模式创新，推动新型农业经营主体发展农超对接、农批对接、农企对接、农社对接等农产品流通模式。鼓励产地冷链集配中心开展净菜、半成品加工，为餐饮企业、学校、机关团体等终端大客户提供直供直配服务，促进商品流通，满足城市居民个性化、品质化消费需求，促进消费升级，提升经济效益。

（二）社会效益

项目立足新发展阶段，完整、准确、全面贯彻新发展理念，以推动高质量发展为主题，以深化供给侧结构性改革为主线，以改革创新为根本动力，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，统筹发展和安全，结合资中县社会发展现状和冷链产品生产、流通、消费实际，聚焦制约冷链物流发展的突出瓶颈和痛点难点卡点，补齐基础设施短板，畅通通道运行网络，提升技术装备水平，健全监管保障机制，加快建立畅通高效、安全绿色、智慧便捷、保障有力的现代冷链物流体系，提高冷链物流服务质量效率，有效减少农产品产后损失和食品流通浪费，扩大高品质市场供给，保障食品和医药产品安全，改善城乡居民生活质量，为构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局提供有力支撑。

四、评价基础与假设

（一）编制原则



项目建设必须遵循国家的各项政策、法规和法令，符合区域经济社会发展及行业和地区的规划。

以科学发展、实事求是的态度，公正、客观的反映本项目建设的实际情况，新建项目投资坚持“客观公正、实事求是”的原则。

通过对区域经济社会发展分析研究以及对项目规划的研究，推荐建设项目投资总规模、整体方案，论证结果的合理性。

（二）编制依据

在对本项目进行投资估算时，主要依据项目建设方案设计的各项工程量及建设任务，按方案分别计算各项建设工程量和设备配置投资，选择最佳方案，按照建设单位提供的设计范围及该项目的资料，采用近似工程扩大指标和有关定额及相关价格进行编制。

五、评价要素

财政部公布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金收入或专项收入偿还。根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应该能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，对成渝双城经济圈-资中蓉欧班列物流港建设项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案分析评价如下：



（一）投资估算与资金筹措

本项目总投资 250000.00 万元，其中：工程费用 201756.72 万元；工程建设其他费用 23038.52 万元；预备费用 10839.76 万元；建设期发债利息 8360.00 万元，银行融资利息 5880.00 万元；债券发行费用 125.00 万元。

资本金来源：项目资本金均来源于企业自有资金。项目资本金 65000.00 万元（约占总投资的 26%），根据项目建设实际情况按计划分批次投入。

融资来源①：本项目拟发行政府专项债券总额为 125000.00 万元（约占总投资的 50%）。2023 年申请发行专项债券总额为 20000.00 万元，2024 年申请发行专项债券总额为 55000.00 万元，2025 年申请发行专项债券总额为 50000.00 万元，债券利率按 3.80% 测算，发行费为面值的 1%。

融资来源②：本项目市场化融资 60000.00 万元，融资期限 20 年，占总投资的 24.00%，其中：2023 年市场化融资 20000.00 万元；2024 年市场化融资 20000.00 万元；2025 年市场化融资 20000.00 万元。目前已取得银行贷款意向函。



永信瑞和

深圳永信瑞和会计师事务所成都分所

地址：四川省成都市锦江区工业园区锦华路三段 88 号汇融广场 1 栋 3 单元 D 座 15 层 1501 号

(二) 项目收入与成本费用估算

1. 项目收入

本项目收入来源：普通仓库出租收入、恒温仓库出租收入、冷链仓库出租收入。

(2) 项目收入的分类

本项目全部为项目本身产生的专项收入，用于偿还专项债券的专项收入纳入政府性基金预算管理。

(3) 项目收入预测

①普通仓库出租收入

收入预测公式：普通仓库出租收入=出租面积×出租单价×出租率

出租面积：5 万平方米

出租单价：本项目出于保守估算，按 12 元/m²/月，考虑价格的时间因素，出租价格设置每 2 年增长 5%。

出租率：项目在运营期第一年按照 75%的出租率进行计算，每年增长 5%进行测算，增长至 95%后便不再增长。

②恒温仓库出租收入

收入预测公式：恒温仓库出租收入=出租面积×出租单价×出租率

出租面积：恒温库 8 万平方米。

出租单价：本项目恒温库出租单价按 17 元/m²/月，考虑价格的



时间因素，出租价格设置每 2 年增长 5%。

出租率：项目在运营期第一年按照 75% 的出租率进行计算，每年增长 5% 进行测算，增长至 95% 后便不再增长。

③冷链仓库出租收入

收入预测公式：冷链仓库出租收入=出租面积×出租单价×出租率

出租面积：冷链仓库 40 万平方米。按照项目的运营规划，本项目将其全部用于对外出租。

出租单价：本项目出于保守估算，并在此基础取最低值 45 元/m²/月，考虑价格的时间因素，出租价格设置每 3 年增长 5%。

出租率：项目在运营期第一年按照 75% 的出租率进行计算，每年增长 5% 进行测算，增长至 95% 后便不再增长。

综上，根据上述分析可对本项目债权期限内，项目收入进行测算，预测收入为：524949.61 万元。项目收入中，用于偿还专项债券的专项收入 356965.74 万元(占比 68%)，用于偿还市场化融资的专项收入 167983.88 万元(占比 32%)。

详见附表 1 “项目收入测算表”

2. 项目成本

项目成本包括：经营成本、固定资产折旧费、财务费用、税金及附加。

经营成本包括：工资及福利费（包括人员工资、社保、管理人员



永信瑞和

深圳永信瑞和会计师事务所成都分所

地址：四川省成都市锦江区工业园区锦华路三段 88 号汇融广场 1 栋 3 单元 D 座 15 层 1501 号

公积金等）、外购原材料费、燃料及动力费（一般为电费、水费和燃料费等）、维修费、管理费用等。

（1）经营成本

1) 人员工资及福利费

本项目考虑 30 名工作人员，其中：管理人员 5 名，管理人员工资及福利费 7.2 万元/年，每年考虑 1% 的增长；普通员工 25 人，普通员工工资及福利费 4.8 万元/年，每年考虑 1% 的增长。

本项目主要涉及仓库的出租，运营过程中涉及到外购原材料比较少，故按总收入的 1% 计取。

3) 外购燃料及动力费

本项目主要涉及仓库的出租，运营过程中涉及到外购燃料及动力费比较少，主要是公共区域电费水费的损耗，故按总收入的 1.5% 计取。

4) 维修费

根据省内同类项目情况，按固定资产折旧费的 4% 预计。

5) 管理费用

管理费包括管理人员经费、日常办公等，后续设备管理、销售费用等，本项目管理费用按运营期内人员工资及福利费的 20% 计取。

（2）固定资产折旧费

固定资产折旧采用年限平均法（直线法）进行折旧，年折旧额=固定资产原价×（1-预计净残值率）/折旧年限，固定资产原价按照



（动态总投资-土地费用）作为折旧基数，折旧年限为 20 年，残值率为 5%。

（3）无形资产摊销费

无形资产摊销费=（土地费用+拆迁及拆除费用）/摊销年限，摊销年限为 35 年，净残值 0。

（4）财务费用

项目财务费用主要为专项债券融资利息，其中：项目专项债券拟发行 20 年期债券，利率 3.80%，在建设期中只付息不还本。运营期内只付息，不还本，所有借款都在计算期最后一年还，具体详见表《还本付息计划表》。

（5）相关税费

①增值税=收入/(1+增值税税率)×增值税税率

项目应缴纳税税率如下：

本项目普通仓库出租收入、恒温仓库出租收入、冷链仓库出租收入均按 9%计取增值税，运营期期间共需缴纳销项税 43344.49 万元。

增值税抵扣：

建筑安装工程以及设备及工器具购置费用按照 9%留抵增值税，工程建设其他费用按照 6%留抵增值税，运营期间外购原材料、燃料动力费、维修费按 13%留抵增值税，其他费用按 6%留抵增值税。

应交增值税=销项税-进项税=43344.49-20805.64=22538.85 万元

②仓库租赁收入按 12%计取房产税。



永信瑞和

深圳永信瑞和会计师事务所成都分所

地址：四川省成都市锦江区工业园区锦华路三段 88 号汇融广场 1 栋 3 单元 D 座 15 层 1501 号

③城市维护建设税税率为 5%。

④教育费附加费率为 3%。

⑤地方教育费附加费率为 2%。

综上所述，经计算可知，本项目预测期总成本费用为 449405.74 万元。其中：用于偿还专项债券的成本为 305595.90 万元，占总成本的 68%，用于偿还市场化融资的成本为 143809.84 万元占总成本的 32%

详见附表 2 “成本费用测算表”

3、本项目损益状况

企业所得税：根据《中华人民共和国企业所得税法》第一条规定，在中华人民共和国境内，企业和其他取得收入的组织为企业所得税的纳税人，依照本法的规定缴纳企业所得税，企业所得税的税率为 25%。

综合上述专项收入、经营成本费用的估算，本项目在债券存续期内运营总收入预计为 524949.61 万元，总成本预计 449405.74 万元，累计净利润为 54302.60 万元，本项目息前净现金流量累计 395367.21 万元。

其中：用于偿还专项债券部分的专项收入为 356965.74 万元，成本为 305595.90 万元，息前净现金流量累计 275034.31 万元。

用于偿还市场化融资部分的专项收入为 167983.88 万元，成本为 143809.84 万元，息前净现金流量累计 120332.90 万元。

详见附表 3 “项目损益表”

（三）资金测算平衡情况



永信瑞和

深圳永信瑞和会计师事务所成都分所

地址：四川省成都市锦江区工业园区锦华路三段 88 号汇融广场 1 栋 3 单元 D 座 15 层 1501 号

1、债券还本付息计划情况

本项目发行债券需支付的利息，按照 3.8% 利率计算。假设在年初发行债券，每半年付息一次，期满一次偿还本金和最后一笔利息。债券存续期内累计需支付利息 95000.00 万元，其中：建设期利息计 8360.00 万元计入建设成本，专项债券在运营期间产生的利息费用 86640.00 万元。

根据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2022 年 2 月贷款市场报价利率（LPR）为：1 年期 LPR 为 3.65%，5 年期以上 LPR 为 4.3%。本项目市场化融资利率按照 4.90% 计算，市场化融资年限与专项债券发行保持一致，为 20 年。建设期只付利息，运营期采用等额本息的方式进行还款。项目期间共计支付利息 37556.75 万元。其中：市场化融资建设期利息 5880.00 万元计入总投资，市场化融资在运营期间产生的利息费用 31676.75 万元。

详见附表 4 “还本付息测算表”

2、项目资金平衡情况

若项目在满足上述资金筹集计划、项目实施计划、资金使用计划及预期收益的假设前提下，组合融资到期日累计资金结余 92050.46 万元，项目在预测期内可实现息前净现金流 395367.21 万元，政府专项债券及市场化融资到期本息合计 317556.75 万元，本项目息前净现金流/政府专项债本息的收益覆盖倍数为 1.25 倍。其中：

本项目专项收入专用于专项债券部分的可偿债息前净现金流为 275034.31 万元，专项债券到期本息合计 220000.00 万元，专项收入



专用于专项债券部分/专项债券本息覆盖倍数为 1.25 倍；

本项目专项收入专用于市场化融资部分的可偿债息前净现金流为 120332.90 万元，市场化融资本息合计 97556.75 万元，专项收入专用于市场化融资部分/市场化融资本息覆盖倍数为 1.23 倍。

详见附表 5 “资金平衡测算表”

（四）项目偿付能力分析

本项目专项收入可偿债息前净现金流为 395367.21 万元，政府专项债券及市场化融资到期本息合计 317556.75 万元，本项目息前净现金流/政府专项债本息的收益覆盖倍数为 1.25 倍。

（五）敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对本项目债券存续期内的收益及现金流进行预测，存在一定的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来各项收入的单价（价格）变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，下面进行敏感性分析，敏感性分析如下表：

主要指标：	敏感性分析		
	0%	-5%	-10%
息前净现金流量（万元）：	395367.21	375598.85	355830.49
本项目总融资本息收益覆盖倍数：	1.25	1.18	1.12

由上分析可见，本项目具有一定的抗风险能力。

六、评价结论

在专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足专项债券还本付息要求的情况。



深圳永信瑞和会计师事务所成都分所

执业证书编号：川会执字第010111号

地址：四川省成都市锦江区工业园区锦华路三段88号汇融广场1栋3单元D座15层1501号

附表 1：项目收入测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
(一)	普通仓库出租收入（万元）	15780.05	540.00	576.00	642.60	680.40	754.11	754.11	791.82	791.82	831.41	831.41
	出租面积（m ² ）		50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000
	出租单价（元/m ² /月）		12.00	12.00	12.60	12.60	13.23	13.23	13.89	13.89	14.59	14.59
	出租率		75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	增值税（税率 9%）	1302.94	44.59	47.56	53.06	56.18	62.27	62.27	65.38	65.38	68.65	68.65
	房产税（税率 12%）	1737.25	59.45	63.41	70.74	74.91	83.02	83.02	87.17	87.17	91.53	91.53
(二)	恒温仓库出租收入（万元）	35768.11	1224.00	1305.60	1456.56	1542.24	1709.32	1709.32	1794.78	1794.78	1884.52	1884.52
	出租面积（m ² ）		80000	80000	80000	80000	80000	80000	80000	80000	80000	80000
	出租单价（元/m ² /月）		17.00	17.00	17.85	17.85	18.74	18.74	19.68	19.68	20.66	20.66
	出租率		75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	增值税（税率 9%）	2953.33	101.06	107.80	120.27	127.34	141.14	141.14	148.19	148.19	155.60	155.60
	房产税（税率 12%）	3937.77	134.75	143.74	160.36	169.79	188.18	188.18	197.59	197.59	207.47	207.47
(三)	冷链仓库出租收入（万元）	473401.45	16200.00	17280.00	19278.00	20412.00	22623.30	22623.30	23754.47	23754.47	24942.19	24942.19
	出租面积（m ² ）		400000	400000	400000	400000	400000	400000	400000	400000	400000	400000
	出租单价（元/m ² /月）		45.00	45.00	47.25	47.25	49.61	49.61	52.09	52.09	54.70	54.70
	出租率		75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	增值税（税率 9%）	39088.19	1337.61	1426.79	1591.76	1685.39	1867.98	1867.98	1961.38	1961.38	2059.45	2059.45
	房产税（税率 12%）	52117.59	1783.49	1902.39	2122.35	2247.19	2490.64	2490.64	2615.17	2615.17	2745.93	2745.93
(五)	总收入	524949.61	17964.00	19161.60	21377.16	22634.64	25086.73	25086.73	26341.06	26341.06	27658.12	27658.12
其中：用于偿还专项债券的收入（占总收入的 45%）		356965.74	12215.52	13029.89	14536.47	15391.56	17058.97	17058.97	17911.92	17911.92	18807.52	18807.52



深圳永信瑞和会计师事务所成都分所

执业证书编号

地址：四川省成都市锦江区工业园区锦华路三段 88 号汇融广场 1 栋 3 单元 D 座 15 层 1501 号

其中：用于偿还市场化融资的收入（占总收入的 55%）	167983.88	5748.48	6131.71	6840.69	7243.08	8027.75	8429.14	8429.14	8850.60	8850.60
----------------------------	-----------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

续上表

序号	项目	合计	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年
(一)	普通仓库出租收入（万元）	15780.05	872.98	872.98	916.63	916.63	962.46	962.46	1010.58	1010.58	1061.11
	出租面积（m ² ）		50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000
	出租单价（元/m ² /月）		15.32	15.32	16.08	16.08	16.89	16.89	17.73	17.73	18.62
	出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	增值税（税率 9%）	1302.94	72.08	72.08	75.68	75.68	79.47	79.47	83.44	83.44	87.61
(二)	房产出租收入（万元）	1737.25	96.11	96.11	100.91	100.91	105.96	105.96	111.26	111.26	116.82
	出租面积（m ² ）		80000	80000	80000	80000	80000	80000	80000	80000	80000
	出租单价（元/m ² /月）		21.70	21.70	22.78	22.78	23.92	23.92	25.12	25.12	26.37
	出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	增值税（税率 9%）	2953.33	163.38	163.38	171.55	171.55	180.13	180.13	189.14	189.14	198.59
(三)	房产出租收入（万元）	3937.77	217.84	217.84	228.74	228.74	240.17	240.17	252.18	252.18	264.79
	出租面积（m ² ）		400000	400000	400000	400000	400000	400000	400000	400000	400000
	出租单价（元/m ² /月）		57.43	57.43	60.30	60.30	63.32	63.32	66.49	66.49	69.81
	出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	增值税（税率 9%）	39088.19	2162.42	2162.42	2270.54	2270.54	2384.07	2384.07	2503.27	2503.27	2628.43



深圳永信瑞和会计师事务所成都分所

地址：四川省成都市锦江区工业园区锦华路三段 88 号汇融广场 1 栋 3 单元 D 座 15 层 1501 号

(五)	房产税 (税率 12%)	52117.59	2883.23	2883.23	3027.39	3027.39	3178.76	3178.76	3337.69	3337.69	3504.58
	总收入	524949.61	29041.02	29041.02	30493.07	30493.07	32017.73	32017.73	33618.61	33618.61	35299.54
	其中：用于偿还专项债券的收入 (占总收入的 45%)	356965.74	19747.89	19747.89	20735.29	20735.29	21772.05	21772.05	22860.66	22860.66	24003.69
	其中：用于偿还市场化融资的收入 (占总收入的 55%)	167983.88	9293.13	9293.13	9757.78	9757.78	10245.67	10245.67	10757.96	10757.96	11295.85



地址：四川省成都市锦江区工业园区锦华路三段88号汇融广场1栋3单元D座15层1501号

附表2: 成本费用测算表(单位:万元)

[illegible]



深圳永信瑞和会计师事务所成都分所

地址：四川省成都市锦江区工业园区锦华路三段 88 号汇融广场 1 栋 3 单元 D 座 15 层 1501 号

2	税金及附加	2253.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	房产税	57792.62	1977.69	2109.53	2353.45	2491.89	2761.84	2899.93	2899.93	3044.93	3044.93	3044.93	3044.93
四	财务费用	118316.75	7690.00	7584.17	7473.16	7356.70	7234.54	6971.97	6830.95	6683.03	6527.86	6527.86	6527.86
1	专项债券财务费用	86640.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00
2	银行融资财务费用	31676.75	2940.00	2834.17	2723.16	2606.70	2484.54	2356.39	2221.97	2080.95	1933.03	1777.86	1777.86
总成本费用		449405.74	22487.36	22545.18	22735.38	22790.71	23001.72	22875.52	22912.52	22773.49	22805.50	22652.34	22652.34
其中：偿还专项债券收入部分的成本		305595.90	15291.40	15330.72	15460.06	15497.68	15641.17	15555.36	15580.52	15485.97	15507.74	15403.59	15403.59
其中：偿还市场化融资收入部分的成本		143809.84	7195.96	7214.46	7275.32	7293.03	7360.55	7320.17	7332.01	7287.52	7297.76	7248.75	7248.75

续上表

序号	项目	合计	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年
一	经营成本	25755.76	1392.61	1394.68	1433.07	1435.18	1475.43	1477.58	1519.77	1521.97	1566.21
1	工资及福利费	3246.49	172.32	174.04	175.78	177.54	179.32	181.11	182.92	184.75	186.60
1.1.1	管理人员人数		5	5	5	5	5	5	5	5	5
1.1.2	管理人员工资及福利费		7.95	8.03	8.11	8.19	8.28	8.36	8.44	8.53	8.61
1.2.1	普通员工人数		25	25	25	25	25	25	25	25	25
1.2.2	普通员工工资及福利费		5.30	5.36	5.41	5.46	5.52	5.57	5.63	5.68	5.74
1.3	增长率		1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
2	外购原材料费	5249.50	290.41	290.41	304.93	304.93	320.18	320.18	336.19	336.19	353.00



深圳永信瑞和会计师事务所成都分所

地址：四川省成都市锦江区工业园区锦华路三段 88 号汇融广场 1 栋 3 单元 D 座 15 层 1501 号

3	燃料及动力费（总收入的 1.5%）	7874.27	435.62	435.62	435.62	457.40	457.40	480.27	480.27	504.28	504.28	529.49
4	维修保养费（折旧的 4%）	8736.20	459.80	459.80	459.80	459.80	459.80	459.80	459.80	459.80	459.80	459.80
5	管理费用（人工费的 20%）	649.30	34.46	34.81	35.16	35.51	35.86	36.22	36.58	36.95	37.32	37.32
二	折旧摊销费	222747.86	11723.57	11723.57	11723.57	11723.57	11723.57	11723.57	11723.57	11723.57	11723.57	11723.57
1	固定资产折旧费	218405.00	11495.00	11495.00	11495.00	11495.00	11495.00	11495.00	11495.00	11495.00	11495.00	11495.00
2	无形资产摊销费	4342.86	228.57	228.57	228.57	228.57	228.57	228.57	228.57	228.57	228.57	228.57
三	税金及附加	82585.37	5654.62	5719.36	6008.34	6008.32	6311.73	6311.71	6630.29	6630.27	6964.78	6964.78
1	增值税	22538.85	2234.04	2292.89	2410.27	2410.25	2533.49	2533.47	2662.87	2662.85	2798.72	2798.72
2	税金及附加	2253.90	223.40	229.29	241.03	241.03	253.35	253.35	266.29	266.29	279.87	279.87
3	房产税	57792.62	3197.18	3197.18	3357.04	3357.04	3524.89	3524.89	3701.13	3701.13	3886.19	3886.19
四	财务费用	118316.75	6365.09	6194.34	6015.22	5827.33	5630.23	5423.47	5206.58	4219.06	1976.67	1976.67
1	专项债券财务费用	86640.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	3990.00	1900.00	1900.00
2	银行融资财务费用	31676.75	1615.09	1444.34	1265.22	1077.33	880.23	673.47	456.58	229.06	76.67	76.67
总成本费用		449405.74	25135.89	25031.95	25180.20	24994.39	25140.95	24936.32	25080.21	24094.87	22231.23	22231.23
其中：偿还专项债券收入部分的成本		305595.90	17092.40	17021.72	17122.53	16996.19	17095.85	16956.70	17054.54	16384.51	15117.24	15117.24
其中：偿还市场化融资收入部分的成本		143809.84	8043.48	8010.22	8057.66	7998.21	8045.10	7979.62	8025.67	7710.36	7113.99	7113.99



地址：四川省成都市锦江区工业园区锦华路三段88号汇融广场1栋3单元D座15层1501号

运营期

[illegible]



深圳永信瑞和会计师事务所成都分所

孔信瑞和

地址：四川省成都市锦江区工业园区锦华路三段88号汇融广场1栋3单元D座15层1501号

续上表

[illegible]



深圳永信瑞和会计师事务所成都分所

永信瑞和

地址：四川省成都市锦江区工业园区锦华路三段88号汇融广场1栋3单元D座15层1501号

项目损益表(专项债券)

(单位:万元)

[illegible]



深圳永信瑞和会计师事务所成都分所

孔信玉瑞和

地址：四川省成都市锦江区工业园区锦华路三段88号汇融广场1栋3单元D座15层1501号

续上表

[illegible]



禮信王

地址: 四川省成都市锦江区工业园区锦华路三段88号汇融广场1栋3单元D座15层1501号

项目损益表(市场化融资)

(单位:万元)

[illegible]



地址：四川省成都市锦江区工业园区锦华路三段88号汇融广场1栋3单元D座15层1501号

[illegible]



深圳永信瑞和会计师事务所成都分所

地址：四川省成都市锦江区工业园区锦华路三段 88 号汇融广场 1 栋 3 单元 D 座 15 层 1501 号

附表 4：还本付息测算表（单位：万元）

还款付息计划表-专项债

序号	项目	合计	建设期			运营期							
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
1	期初尚未归还本金												
1.1	本期借款	125000.00	20000.00	20000.00	75000.00	125000.00	125000.00	125000.00	125000.00	125000.00	125000.00	125000.00	125000.00
1.2	本期还本	125000.00			50000.00								
2	期末尚未归还本金		20000.00	75000.00	125000.00	125000.00	125000.00	125000.00	125000.00	125000.00	125000.00	125000.00	125000.00
3	本期付息	95000.00	760.00	2850.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00
3.1	资本化	8360.00	760.00	2850.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00
3.2	费用化	86640.00											
4	还本付息	220000.00	760.00	2850.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00
4.1	测算利率	3.8%											
5	债券发行费(1%)	125.00	20.00	55.00	50.00								



地址：四川省成都市锦江区工业园区锦华路三段88号汇融广场1栋3单元D座15层1501号

运营期

[illegible]



深圳永信瑞和会计师事务所成都分所

禮信王

地址：四川省成都市锦江区工业园区锦华路三段88号汇融广场1栋3单元D座15层1501号

还款付息计划表-市场化融资(单位:万元)

[illegible]



深圳永信瑞和会计师事务所成都分所

永信瑞和

地址：四川省成都市锦江区工业园区锦华路三段88号汇融广场1栋3单元D座15层1501号

续上表

[illegible]



深圳永信瑞和会计师事务所成都分所

执业证书编号

地址：四川省成都市锦江区工业园区锦华路三段 88 号汇融广场 1 栋 3 单元 D 座 15 层 1501 号

附表 5：资金平衡测算表（单位：万元）

序号	项目（专项债券+银行融资）	合计	建设期			运营期							
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
一	资金流入	645367.21	65000.00	100000.00	85000.00	14890.21	15924.16	17838.51	18924.21	20521.87	20488.37	21266.94	21230.21
(一)	项目资本金	190000.00	45000.00	80000.00	65000.00								
1	业主自筹	65000.00	25000.00	25000.00	15000.00								
2	专项债券	125000.00	20000.00	55000.00	50000.00								
(二)	银行融资	60000.00	20000.00	20000.00	20000.00								
(三)	息前净现金流量	395367.21				14890.21	15924.16	17838.51	18924.21	20521.87	20488.37	21266.94	21230.21
二	资金流出	553316.75	65000.00	100000.00	85000.00	9849.78	9849.78	9849.78	9849.78	9849.78	9849.78	9849.78	9849.78
(一)	项目建设投资	235635.00	63240.00	95135.00	77260.00								
(二)	发行费	125.00	20.00	55.00	50.00								
(三)	归还专项债券本金	125000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	归还银行融资本金	60000.00	0.00	0.00	0.00	2159.78	2265.61	2376.63	2493.08	2615.24	2743.39	2877.81	3018.83
(四)	归还专项债券利息	95000.00	760.00	2850.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00
	建设期利息	8360.00	760.00	2850.00	4750.00								
	运营期利息	86640.00				4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00
(五)	归还银行融资利息	37556.75	980.00	1960.00	2940.00	2940.00	2834.17	2723.16	2606.70	2484.54	2356.39	2221.97	2080.95
	建设期利息	5880.00	980.00	1960.00	2940.00								
	运营期利息	31676.75				2940.00	2834.17	2723.16	2606.70	2484.54	2356.39	2221.97	2080.95
三	当年资金结余	92050.46	0.00	0.00	0.00	5040.43	6074.38	7988.73	9074.42	10672.08	10638.58	11417.16	11380.42
四	期末累计资金结余		0.00	0.00	0.00	5040.43	11114.81	19103.54	28177.96	38850.05	49488.63	60905.79	72286.22



深圳永信瑞和会计师事务所成都分所

永信瑞和

地址：四川省成都市锦江区工业园区锦华路三段88号汇融广场1栋3单元D座15层1501号

续上表

序号	项目(专项债券+银行融资)	合计	运营期										
			第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年
一	资金流入	645367.21	22046.06	22005.76	21017.51	20924.72	21723.45	21674.91	22511.38	22458.09	23333.95	23085.44	23501.48
(一)	项目资本金	190000.00											
1	业主自筹	65000.00											
2	专项债券	125000.00											
(二)	银行融资	60000.00											
(三)	息前净现金流量	395367.21	22046.06	22005.76	21017.51	20924.72	21723.45	21674.91	22511.38	22458.09	23333.95	23085.44	23501.48
二	资金流出	553316.75	9849.78	9849.78	9849.78	9849.78	9849.78	9849.78	9849.78	9849.78	29849.78	62329.02	53541.44
(一)	项目建设投资	235635.00											
(二)	发行费	125.00											
(三)	归还专项债券本金	125000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20000.00	55000.00	50000.00
	归还银行融资本金	60000.00	3166.75	3321.92	3484.69	3655.44	3834.56	4022.46	4219.56	4426.31	4643.20	3109.96	1564.77
(四)	归还专项债券利息	95000.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	3990.00	1900.00
	建设期利息	8360.00											
	运营期利息	86640.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	3990.00	1900.00
(五)	归还银行融资利息	37556.75	1933.03	1777.86	1615.09	1444.34	1265.22	1077.33	880.23	673.47	456.58	229.06	76.67
	建设期利息	5880.00											
	运营期利息	31676.75	1933.03	1777.86	1615.09	1444.34	1265.22	1077.33	880.23	673.47	456.58	229.06	76.67
三	当年资金结余	92050.46	12196.28	12155.98	11167.73	11074.93	11873.67	11825.12	12661.60	12608.31	-6515.83	-39243.58	-30039.96
四	期末累计资金结余		84482.49	96638.47	107806.20	118881.14	130754.80	142579.93	155241.52	167849.83	161334.00	122090.42	92050.46



深圳永信瑞和会计师事务所成都分所

四川永信瑞和

地址：四川省成都市锦江区工业园区锦华路三段 88 号汇融广场 1 栋 3 单元 D 座 15 层 1501 号

资金平衡测算表-专项债券

序号	项目 (专项债券)	合计	建设期			运营期							
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
一	资金流入	444234.31	37000.00	72000.00	60200.00	9646.14	10421.19	11798.44	12615.90	13785.38	13849.74	14470.58	14541.49
(一)	项目资本金	169200.00	37000.00	72000.00	60200.00								
1	业主自筹	44200.00	17000.00	17000.00	10200.00								
2	专项债券	125000.00	20000.00	55000.00	50000.00								
(三)	息前净现金流量	275034.31				9646.14	10421.19	11798.44	12615.90	13785.38	13849.74	14470.58	14541.49
二	资金流出	380840.00	37000.00	72000.00	60200.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00
(一)	项目建设投资	160715.00	36220.00	69095.00	55400.00								
(二)	发行费	125.00	20.00	55.00	50.00								
(三)	归还专项债券本金	125000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(四)	归还专项债券利息	95000.00	760.00	2850.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00
	建设期利息	8360.00	760.00	2850.00	4750.00								
	运营期利息	86640.00				4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00
三	当年资金结余	63394.31	0.00	0.00	0.00	4896.14	5671.39	7048.44	7865.90	9035.38	9099.74	9720.58	9791.49
四	期末累计资金结余		0.00	0.00	0.00	4896.14	10567.34	17615.78	25481.68	34517.06	43616.80	53337.39	63128.88



深圳永信瑞和会计师事务所成都分所

执业证书编号

地址：四川省成都市锦江区工业园区锦华路三段 88 号汇融广场 1 栋 3 单元 D 座 15 层 1501 号

续上表

序号	项目(专项债券)	合计	运营期											
			第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	
一	资金流入	444234.31	15196.86	15274.97	14713.65	14766.66	15431.59	15526.35	16229.18	16333.54	17076.61	16819.14	16536.87	
(一)	项目资本金	169200.00												
1	业主自筹	44200.00												
2	专项债券	125000.00												
(三)	息前净现金流量	275034.31	15196.86	15274.97	14713.65	14766.66	15431.59	15526.35	16229.18	16333.54	17076.61	16819.14	16536.87	
二	资金流出	380840.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	24750.00	58990.00	51900.00	
(一)	项目建设投资	160715.00												
(二)	发行费	125.00												
(三)	归还专项债券本金	125000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20000.00	55000.00	50000.00	
(四)	归还专项债券利息	95000.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	3990.00	1900.00	
	建设期利息	8360.00												
	运营期利息	86640.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	4750.00	3990.00	1900.00	
三	当年资金结余	63394.31	10446.86	10524.97	9963.65	10016.66	10681.59	10776.35	11479.18	11583.54	-7673.39	-42170.86	-35363.13	
四	期末累计资金结余		73575.74	84100.71	94064.36	104081.02	114762.61	125538.97	137018.15	148601.69	140928.31	98757.44	63394.31	



深圳永信瑞和会计师事务所成都分所

孔信瑞和

地址：四川省成都市锦江区工业园区锦华路三段88号汇融广场1栋3单元D座15层1501号

资金平衡测算表-市场化融资

序号	项目(银行融资)	合计	建设期			运营期							
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年
一	资金流入	201132.90	28000.00	28000.00	24800.00	5244.07	5502.97	6040.07	6308.30	6736.48	6638.62	6796.36	6688.71
(一)	项目资本金	20800.00	8000.00	8000.00	4800.00								
I	业主自筹	20800.00	8000.00	8000.00	4800.00								
(二)	银行融资	60000.00	20000.00	20000.00	20000.00								
(三)	息前净现金流量	120332.90				5244.07	5502.97	6040.07	6308.30	6736.48	6638.62	6796.36	6688.71
二	资金流出	172476.75	28000.00	28000.00	24800.00	5099.78	5099.78	5099.78	5099.78	5099.78	5099.78	5099.78	5099.78
(一)	项目建设投资	74920.00	27020.00	26040.00	21860.00								
	归还银行融资本金	60000.00	0.00	0.00	0.00	2159.78	2265.61	2376.63	2493.08	2615.24	2743.39	2877.81	3018.83
(四)	归还银行融资利息	37556.75	980.00	1960.00	2940.00	2940.00	2834.17	2723.16	2606.70	2484.54	2356.39	2221.97	2080.95
	建设期利息	5880.00	980.00	1960.00	2940.00								
	运营期利息	31676.75				2940.00	2834.17	2723.16	2606.70	2484.54	2356.39	2221.97	2080.95
三	当年资金结余	28656.15	0.00	0.00	0.00	144.29	403.19	940.29	1208.52	1636.70	1538.84	1696.58	1588.93
四	期末累计资金结余		0.00	0.00	0.00	144.29	547.47	1487.76	2696.28	4332.98	5871.83	7568.40	9157.34



深圳永信瑞和会计师事务所成都分所

孔信瑞和

地址：四川省成都市锦江区工业园区锦华路三段 88 号汇融广场 1 栋 3 单元 D 座 15 层 1501 号

续上表

序号	项目(银行融 资)	合计	运营期										
			第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
一	资金流入	201132.90	6849.20	6730.79	6303.86	6158.06	6291.85	6148.55	6282.19	6124.55	6257.34	6266.30	6964.61
(一)	项目资本金	20800.00											
1	业主自筹	20800.00											
(二)	银行融资	60000.00											
(三)	息前净现金流 量	120332.90	6849.20	6730.79	6303.86	6158.06	6291.85	6148.55	6282.19	6124.55	6257.34	6266.30	6964.61
二	资金流出	172476.75	5099.78	5099.78	5099.78	5099.78	5099.78	5099.78	5099.78	5099.78	5099.78	3339.02	1641.44
(一)	项目建设投资	74920.00											
	归还银行融资 本金	60000.00	3166.75	3321.92	3484.69	3655.44	3834.56	4022.46	4219.56	4426.31	4643.20	3109.96	1564.77
(四)	归还银行融资 利息	37556.75	1933.03	1777.86	1615.09	1444.34	1265.22	1077.33	880.23	673.47	456.58	229.06	76.67
	建设期利息	5880.00											
	运营期利息	31676.75	1933.03	1777.86	1615.09	1444.34	1265.22	1077.33	880.23	673.47	456.58	229.06	76.67
三	当年资金结余	28656.15	1749.42	1631.01	1204.08	1058.28	1192.07	1048.77	1182.41	1024.77	1157.56	2927.28	5323.17
四	期末累计资金 结余		10906.76	12537.76	13741.84	14800.12	15992.19	17040.96	18223.37	19248.14	20405.70	23332.98	28656.15



统一社会信用代码

91510104MA69U7MB9R

营业执照



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 深圳永信瑞和会计师事务所（特殊普通合伙）成都分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 杨雪松

经营范围 一般项目：凭总公司授权开展经营活动（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

成立日期 2021年09月07日

营业期限 ——

营业场所 四川省成都市锦江区工业园区锦华路三段88号汇融广场1栋3单元D座15层1501号

登记机关

2021年9月7日





会计师事务所分所 执业证书

名 称:深圳永信瑞和会计师事务所(特殊普通合伙)成都分所

负 责 人:杨雪松

经 营 场 所:四川省成都市锦江区工业园区锦华路三段88号汇融广场1栋3单元D座15层1501号

分所执业证书编号:440300735101

批准执业文号:川财审批(2021)6号

批准执业日期:2021年10月27日

证书序号:5004033

说 明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批,准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的,应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的,应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关:四川省财政厅

二〇二一年十月十七日

中华人民共和国财政部制



证书编号: 511202442318
No. of Certificate

批准注册协会: 四川省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1997年11月20日
Date of Issuance /y /m /d

杨雪松

姓 Full name 杨雪松
性 Sex 男
出生 Date of birth 1972-1-24
工作 Working unit 四川嘉汇会计师事务所有限责任公司
单位 Identity card No. 51122720124019



注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to

深圳永信瑞和会计师
事务所 (特殊普通合伙)
CPAs



注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



 THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
 中国注册会计师协会

2024.4.25
 合格专用章 (四川)



姓名 张朝晖
Full name

性别 男
Sex

出生日期 1969-11-24
Date of birth

工作单位 四川同兴达会计师事务所有限公司
Working unit

身份证号码 510103691124343
Identity card No.



 THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
 中国注册会计师协会

2024.4.25
 合格专用章 (四川)

证书编号:
 No. of Certificate
 批准注册协会: 四川省
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 1995 年 5 月 19 日
 Date of Issuance

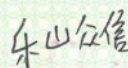
年度检验登记
 Annual Renewal Registration
 2024.4.25
 合格专用章 (四川)

本证书经检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

注册会计师工作单位变更事项登记

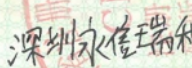
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

 事务所
 CPAs

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2024年11月22日
 /y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

 事务所
 CPAs

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2024年11月22日
 /y /m /d

注意事项

- 一、注册会计师执行业务, 必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用, 不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时, 应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失, 应立即向主管注册会计师协会报告, 登报声明作废后, 办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.